



アプローチレター

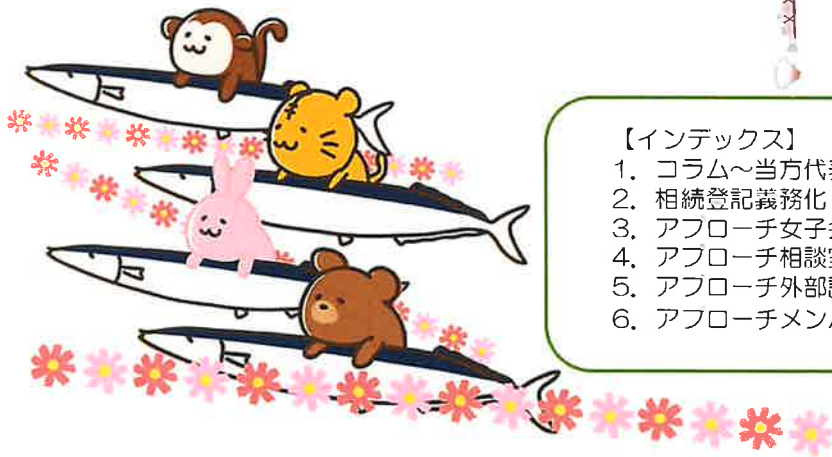


令和5年10月号 NO.38

さんまのおいしい季節がやってきました。
ところで、みなさんはさんまの「旬」をご存知でしょうか？
なんと9～10月…これを読んでいる頃には半分を過ぎようとしています。
さんまは栄養が豊富なので、意外かもしれませんがエイジングケアにピッタリなんですよ！

大根おろしでさっぱりいただきましょう
大根おろしに含まれるアミラーゼが、さんまの皮のこげにある発がん性物質を抑えてくれます。

疲れている時にはお肉を食べたい気持ち、とつてもわかりませんが…今月はさんまを選んでみては？



【インデックス】

1. コラム～当方代表が交代で書きます・語ります！～
2. 相続登記義務化 よくある質問 ベスト7
3. アプローチ女子会
4. アプローチ相談室
5. アプローチ外部講師派遣のご案内
6. アプローチメンバーズクラブ（AMC）のご案内

【担当】

加藤 聡
安立 裕司
田中 沙哉佳
井出 まきえ

1. コラム 「不幸の手紙」

我々は職業柄よく遺言執行者を務める事があります。中でも私は配偶者や子供がいない方の遺言執行者となる機会が多くあります。遺言執行者とは、遺言者の遺言の内容を実現する手続きを行う人のことです。

民法第1007条第2項という条文があります。平成30年の民法改正で新たにこの2項の規定が追加されました。その内容は（遺言執行者は、その任務を開始したときは、遅滞なく、遺言の内容を相続人に通知しなければならない。）

相続人としては、遺言の内容及び遺言執行者の有無について重大な利害関係があることは重々承知しておりますが、そのおかげで私は日々簡略すると以下のような手紙を送る事になります。

「あなたの兄弟の〇〇さん又はあなたのおじさんの〇〇さんがいついつ亡くなりました。あなたはその相続人にあたります。遺産は数千万円ありますが、あなたにはピター文あげませんという内容の遺言があります。残念でした。」

これがある女性スタッフが「不幸の手紙」と呼んでいます。

この手紙を送ると「なんでこんな手紙送ってくるんだあー」とよくお叱りの電話を頂戴いたします。その際は「申し訳ありません。法律に規定されているものですから。」

と答えますが、この手紙をもらった方も気分を害し、叱られるこちら方も気分を悪くする、さすが不幸の手紙です。出来ればこのような手紙は送りたくないですね。公正証書遺言があれば法改正以前はしなくてよかったのに、今ではこの不幸の手紙を送るためだけに戸籍を集めて相続人を確定する作業が増えました。

私としては遺留分のない相続人にはこの不幸の手紙を送る必要はない、と考えますが、何とかならんのですかね。



加藤 聡

2. 特集 「相続登記義務化 よくある質問 ベスト7」

担当：安立裕司

令和6年4月1日、相続登記が義務化されます。役所にポスターが張られたり、週刊誌とかにも記事が載ったりと、皆さんも目にされたことが増えてきたのではないのでしょうか。そこで、当事務所によくある質問をピックアップし、分かり易く解説いたします。罰金ってほんと？やらないとどうなるの？田舎の土地がずっとおじいちゃん名義になってるけど、今すぐやった方が良いの？など、素朴な疑問を解消して下さい。

質問1. なぜ相続登記は義務化されたの？

これまでは相続登記は義務ではなく、いつまでにしなければならない、ということはありませんでした。

その相続登記が義務化！これは実はすごい画期的なことなんです。不動産の権利の登記で義務というものは他にありません。

なぜ相続登記が義務になったのかというと、東日本大震災の復興事業がきっかけです。復興事業をするには土地等の所有者が分からないといけません、名義人が判明しない、または、判明しても連絡先が分からないケースが多々あり、復興事業が難航しました。それで他にも調べたら所有者不明地がなんと九州と同じぐらいの面積もありました。これはいかん、ということで、相続登記が義務化されました。

質問2. 相続登記をしなかったときの罰則はあるのですか？

正当な理由がないのに不動産の相続があったことを知ってから3年以内に相続登記を申請しないと10万円以下の過料が科されます。（過料とは罰金みたいなもので行政罰です）絶対に科されるのか？というところは若干疑問はあります。

例えば、建物を新築したときは1カ月以内に登記をしないといけないことになっていて、それをしないと過料ということになっていますが、世の中には登記をしていない建物（未登記）が一杯あります。

しかし、過料を科されたという話は耳にしたことはありません。今回の相続登記義務化に国がどこまで本気か？ということだと思いますが、個人的には結構本気だと思いますので、多分、ちゃんと過料が科されると思います。

ちなみに、正当な理由となるのは、数次相続などで相続人が極めて多数となり資料収集等に時間がかかるとか、訴訟が係属しているなどが考えられます。基本的に、相続が発生したら3年以内に相続登記をするものだと考えておいた方が良さそうです。

質問3. そんなこと言ったら相続人間で揉めていて遺産分割がまとまらないんですが！

実は、法定相続人が法定持分で相続することは、相続人のうちの1人からでも可能です。なので、相続登記ができない、ということは実はありません。

ただ、その場合、後から遺産分割協議が成立すると、また登記をしなければならず、費用と手間が余分にかかります。なので、理由なく法定相続登記だけ先にするということは普通はありません。そこで、ということで、「相続人申告登記」という新たな登記が設けられました。

これは、①不動産の所有者に相続が開始したこと、②自らがその相続人であることを登記官に申し出ることによって相続登記義務を履行したものとみなすものです。申出をした人だけが義務を履行したことになります。

ただ、その後に遺産分割協議が成立した場合には、遺産分割協議成立の日から3年以内にその登記をする義務が生じますのでご注意ください。

相続人で連絡が取れない者がいたりする場合に取り敢えず義務を免れておこうかというときに利用するのかなと思います。

質問4. 未登記の家屋も義務化の対象ですか？

未登記の建物とは、登記をしていない建物のことです。

本来、建物を新築したら1カ月以内に表題登記をしないと10万円以下の過料になります。ただ、現実的には、登記をしていない建物は結構あります。これは、借入して担保設定する訳ではないし、固定資産税の納付書もちゃんと来るし、登記しなくても何にも支障がないから登記しないんですね。

また、実際に、過料になったという話も聞いたことがありません。で、今回の相続登記義務化ということで、過料になるのかということですが、そもそも未登記の建物を登記することは義務です。相続登記義務化の趣旨（＝所有者を明確にする）からすると、未登記建物でも同じですので、取り扱いは厳格化される可能性はあると考えています。

永年未登記の建物をいざ登記しようとする、実は結構面倒なことも多く、未登記のまま相続が発生したりしていると思われ相続トラブルに発展することもあります。

なので、未登記の建物は早目に登記をすることをお勧めします。

質問5. 実際に登記をする際にかかる期間や費用を教えてください。

相続登記は、相続発生した瞬間が一番簡単で費用も安く済むものです。永年放置すると、相続人の中に更に相続が発生したり（数次相続）、行方不明者がいたり、会ったこともない人が相続人にいたり、とにかく、何かと面倒です。

普通の相続だとして依頼頂いてから1カ月～2カ月で済みますが、数次相続、行方不明者等があると正直、「いつまで完了」とは言えなくなります。費用についても今が一番安いものです。一般的な相続だと10万円～20万円ぐらいで済むものが、放置しておいた結果、50万円とか100万円ぐらいかかってしまうこともあります。

名義変更の僅かな費用をケチった結果、もっと損することになります。とにかく、早く手続を開始されることをお勧めします。

質問6. 故人の所有する不動産が不明です。どの様に調べたら良いのでしょうか？

所有不動産に固定資産税が課税されているのであれば、役所から納付書が届くことで所有不動産は判明します。

困るのは、課税されていない不動産。実は、評価額が安い不動産は固定資産税がかかりません。でも、所有者として登記されているので、相続登記義務化の対象になります。免税となる評価額は、土地30万円、建物20万円。田舎の土地（山や田畑）なんて30万円以下の土地は一杯ありそうです。

これらをどうやって調べるかというと、現時点では次の通りです。

- ①ありそうな市区町村にかたづけしから名寄帳（課税されている所有物件のリスト）を請求
- ②権利書を調べる

将来的には、不動産登記の所有者の名寄せも出来るようになるそうですが、まだまだ先。故人の話を覚えている人から情報収集しておくのも良いと思います。

質問7. 結局、誰に相談したら良いのですか。

銀行や税理士さん、弁護士さん、役所など、相談先はありそうですが、断然、司法書士です。

結局、登記をすることになりますし、実務経験も多く、一番適任です。

どうしたら良いかしらと思われたら、ぜひお近くの司法書士にご相談下さい。



3. アプローチ女子会～アプローチの女子社員が、とにかく好きに書きます～

担当：田中 沙哉佳

暑い暑い夏がようやく終わりを告げ、いよいよ実りの秋の到来です。今年の夏は長く辛いマスク生活も緩和され、自由に旅行ができるようになり、国内のみならず海外へ足を延ばされる方も多くいらっしゃったのではないのでしょうか？

日頃、出不精の私も行動力のある友人に感化され、まずは身近なところから！っと思立ち、先日、気持ちのいい快晴の中、犬山城へ行って参りました。普段は全く利用しない路線の電車、城下町からお城までの見慣れない風景や町並み。数年、引きこもっていたため色々なものが新鮮で面白く感じ、驚きと興奮でいっぱいになりました。帰宅する頃には猛暑の中、半日歩きまわったため程よい疲労感と外に出て何か新しいものを習得した高揚感で満たされ大変充実した一日となりました。

間もなく涼しくなり紅葉の綺麗な季節を迎えます。一度いい経験を得た私はどこへ出掛けようかと思案に暮れています。みなさまも是非、外に出掛けてみてはいかがでしょうか？新しい経験や発見が待っているかもしれません。



4. アプローチ相談室～皆様からのちょっとした疑問・質問にお答えします～

担当：井出まきえ



「甲不動産をAに相続させる」という内容の遺言書を作成した場合、その後、甲不動産を売却することはできるのでしょうか？もし売却した場合、遺言書はどうなるのでしょうか？



本年1月号のこのコーナーで、今年はぜひとも遺言書を作成してみたいかとお勧めしたのですが、実際に「遺言書を作成しました」という方はいらっしゃるのでしょうか？

作成しようと思いつつ、何となくまだ実行に移せていない方も、思い切って作成した方もいらっしゃるかもしれません。

ところで、実際に遺言書を作成される方から度々質問されるのが今回のご質問です。

ひとたび遺言書に「甲不動産をAに相続させる」と特定して記載してしまうと、その後「甲不動産」を売却したいと思ったときに売却できないのではないかとか、「甲不動産」を売却してしまった場合に遺言自体が無効になってしまうのではないかと不安に思われる方もいらっしゃると思います。

まず、今回のように遺言書に具体的に「甲不動産をAに相続させる」と記載したとしても、生きている限り様々な事情から不動産を売却等の方法で処分することは十分に考えられることですので、遺言者が生前に「甲不動産」を処分することを制限するものではありません。

そして、実際に遺言書作成後に「甲不動産」を売却などの方法で処分した場合は、遺言書に記載した財産を生前処分したことにより「その部分を撤回した」とみなされます（民法第1023条2項）。つまり、相続が開始した時点で遺言書に記載した財産が既になかった場合、その部分の遺言はなかったものとみなされるということです。今回のケースで言えば、遺言書に記載した「甲不動産」に関する部分は、遺言者が売却してしまったことにより「撤回された」とみなされ、Aは甲不動産を取得できないということになります。

なお、遺言書の記載と抵触する生前処分の範囲で撤回の効果が生じるものですので、それ以外の部分（今回の事例ですと「甲不動産」以外の財産に関する規定）については、特段、これを撤回するものがない限り遺言書記載のとおり効力が発生します。つまり遺言書全体が無効になるというものではないということです。

このように遺言書の内容に変更が生じた場合には、その都度、遺言書を書き直して対応するのが理想的ですが、時間的・費用的な問題等もあってなかなか現実的ではないかもしれません。

遺言書を作成する段階で、将来起こりうる諸事情を想定してこれに対応できるような内容にすることもある程度は可能ですので、ご不安なことがありましたら、一度、専門家にご相談いただくとよろしいかもしれません。

無料 相続・遺言 相談会実施中



0120-512-432



5. アプローチからのお知らせ

●第50回アプローチセミナーを開催しました！

SMGグループCEO・SMG税理士事務所代表 菅原由一税理士をお招きして、『お金を増やす投資と節税セミナー～お金を増やす仕組みを教えます！～』をテーマに講義をしていただきました。

- ・税金の仕組みを理解しよう！
- ・何に投資し、どう節約するか？

など、節税に役立つ情報を図表を交えて丁寧に解説していただきました。

質問が多く飛びかうとても充実した講義でした！

菅原先生、ありがとうございました！



●R5.8.5 当事務所の司法書士 安立裕司が、愛知県司法書士会にて講師をさせていただきました！

令和4年度司法書士試験合格者の方へ、不動産決済について解説をさせていただきました。

議論が活発に行われ、とても充実した講義でした！

お招きいただいた愛知県司法書士会様、本当にありがとうございました！

●R5.8.19 当事務所の司法書士 田中真由美が、『相続セミナー&個別相談会』に講師&相談員として参加いたしました！

『相続対策における家族信託の活用方法』をテーマに、認知症や争族による財産凍結に対し備えるべきポイントを解説させていただきました。

お招きいただいた株式会社リンク様、ご参加者様、本当にありがとうございました！



親と子の想いを繋ぐ 相続セミナー& 個別相談会

特別講演に
自民党執行委員
東北大学法学部
教授 菅原由一

8/19	10:00~11:00	13:00~14:00
11:00~11:30	11:30~11:50	
11:00	11:30	

株式会社リンク 0120-150-374



6. アプローチ外部講師派遣のご案内

当事務所には司法書士・行政書士10名が在籍しており、年間1000件を超える決済立会業務をはじめ、さまざまな業務を各自幅広く取り扱っております。

これらの経験を活かして、今までお知り合いの方からのご依頼やご紹介で、講師派遣やセミナー開催等を行って参りましたが、これからはもっと皆様のお役に立つ為、ご要望があればどんどん積極的に講師派遣を行っていこうと考えております。

社内研修・社外向けセミナー等、講演内容については、ご要望に沿えるように致します。

休日のご依頼も、ご相談に乗りますので、ぜひお気軽にご相談下さい。

7. アプローチメンバーズクラブ (AMC)のご案内

司法書士法人アプローチは、「もっと身近な事務所」となるために、「アプローチメンバーズクラブ(AMC)」を発足いたしました。

皆様に少しでも安心をご提供できるように、当事務所を身近にご利用頂けるよう入会特典をつけさせて頂いております。この機会にご入会下さい。

入会10大特典

入会金11,000円 ※ 退会自由。年会費等は一切かかりません。

無 料 特 典	1 特製ブック等プレゼント (非売品)	入会者に対し、アプローチ特製ブック等をプレゼントします。 「相続ブック」「エンディングブック」「卓上カレンダー」など、 今後発行するすべての特製ブック等をプレゼントします。
	2 相談権	年2回まで相談無料。3回目から有料(1時間5,000円・税別)となります。
	3 お役立ち情報提供	セミナー開催のお知らせ、アプローチレターの提供(発行時) その他お役立ち情報の提供
	4 セミナー参加権	当事務所主催の有料セミナーに無料でご参加頂けます。 無料セミナーも当然お知らせいたします。 外部セミナーにもご招待します。
	5 各種専門家紹介	司法書士の業務範囲外のご相談につきましては、適切な専門家 (弁護士・税理士・不動産仲介等)をご紹介いたします。
	6 紹介割引	メンバーのご紹介の方は次の通りとさせていただきます。 ・初回相談無料 ・個別業務10%OFF
割 引 特 典	7 個別業務割引	今後、当事務所に業務をご依頼される際は、当事務所規定の報酬の 10%OFF
	8 財産管理表の作成	通常料金50,000円・税別～を50%OFF
	9 顧問契約割引	当事務所又は当事務所提携弁護士事務所との顧問契約料を10%OFF
	10 相続税シュミレーション	当事務所提携税理士事務所による相続税シュミレーション料を10%OFF


※各種割引を適用させて頂く為、ご依頼の際はAMC会員様である旨をお申し出下さいますようお願い致します。

※各種セミナー開催のお知らせ、その他お役立ち情報につきましては、メールアドレスをご記入して下さった方だけに配信させていただきます。

〒460-0003名古屋市中区錦二丁目2番13号 名古屋センタービル8階

司法書士法人アプローチ

Tel(052)228-0713 Fax(052)228-0714

http://www.approach.gr.jp  soudan@approach.gr.jp

